

OnlineSeminareLive

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV Immobilien vermieten & verwalten



Referent:
Laura Eckert-Rinallo (LL.B.; M.A.)
Immobilienmaklerin „Eckert-Rinallo Immobilien“
Dozentin und Speakerin
„Eckert-Rinallo Education“



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien vermieten & verwalten

Februar 2025

Das vierte Bürokratieentlastungsgesetz

IVV Immobilien
vermieten & verwalten

HUSS-MEDIEN GmbH
Am Friedrichshain 22
10407 Berlin



hussmedien

Disclaimer

Laura Eckert-Rinallo hat höchste Sorgfalt bei der Erstellung der vorliegenden Unterlagen mitsamt den weiterführenden Materialien angewandt. Dennoch übernimmt sie keinerlei Verantwortung oder Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit, eventuelle Fehler oder Versäumnisse innerhalb der Unterlagen und des Online - Vortrages. Die Inhalte und Materialien werden unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung zur Verfügung gestellt. Insbesondere erfolgt die Anwendung von den dargestellten Erkenntnissen auf eigene Gefahr des Teilnehmenden.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Haftungsausschluss

Der vorliegende Vortrag und die Darstellung berücksichtigen den Rechtsstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Die Unterlagen geben die von mir erachtete Auffassung wieder. Eine abschließende Darstellung wird nicht garantiert. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die getroffenen Aussagen durch spätere Entwicklungen in Rechtsprechung und Wissenschaft beeinflusst werden könnten. Es besteht keine

Informationspflicht. Die Ausführungen stellen keine Rechts- bzw. Steuerberatung dar und ersetzen diese auch nicht. Sie stellen keine Beratung dar und begründen keinen Haftungsanspruch. Ich übernehme keine Haftung für gegen Sie gerichtete Ansprüche, welche dadurch entstehen können, dass Sie Inhalte und Darstellungen einer weiteren Verwendung zugeführt haben. Dies gilt selbst dann, wenn diese unrichtig oder unvollständig gewesen sein sollten.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Übersicht

1. Allgemeines
2. Digitalisierung im Bereich der Betriebskostenabrechnung
3. Arbeitsrechtliche Neuerungen
4. Mietrechtliche Neuerungen



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

1. Allgemeines



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Allgemeines

- Bundesrat hat am 18.10.24 dem BEG IV zugestimmt.
- Digitalisierung in Deutschland fördern und Bürokratie abbauen.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Einzelmaßnahmen sind insbesondere:

- Maßnahmen zur Förderung der Digitalisierung
- Projekte zur Verwaltungsvereinfachung und -beschleunigung
- Abbau von Melde- und Informationspflichten
- Verkürzung von Aufbewahrungsfristen für Buchungsbelege im Handels- und Steuerrecht
- Weitere Erleichterungen, insbesondere Streichung einzelner überflüssiger Vorschriften



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Wovon werden Vermieter und Verwalter insbesondere profitieren?

- Mietern Rechnungsbelege, die in die Betriebskostenabrechnung einfließen, in elektronischer Form zur Prüfung zu übermitteln.
- Möglichkeit, Gewerbemietverträge, Arbeitsverträge und Arbeitszeugnisse digital zu erstellen und elektronisch zu versenden.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

2. Digitalisierung im Bereich der Betriebskostenabrechnung



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Neuerung bei der Betriebskostenabrechnung

- Regelung des §556 BGB wird um Abs. 4 erweitert.
- *„Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege zu gewähren. Der Vermieter ist berechtigt, die Belege elektronisch bereitzustellen.“*
- Verpflichtet Vermieter dazu dem Mieter Einsicht in die Abrechnungsbelege zu gewähren und ermöglicht gleichzeitig die digitale Bereitstellung derer.
- Bereitstellen in Papierform ist selbstverständlich weiterhin möglich.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Neuerung bei der Betriebskostenabrechnung

Achtung:

- Auch wenn Originalbelege vorliegen, können Mieter auf die digitalen Kopien verwiesen werden.
- Stellen Vermieter sämtliche Belege elektronisch zur Verfügung, bleibt das Einsichtsrecht der Mieter weiterhin gewahrt.
- Ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters bezüglich etwaiger Forderungen entfällt in diesem Fall.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

3. Arbeitsrechtliche Neuerungen



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Arbeitsrechtliche Neuerungen

- Seit 01.01.2025 ist es möglich, Arbeitsverträge auch per Mail zu schließen.
- Arbeitsverträge können somit auch in Textform gefast und elektronisch übermittelt werden.
- Voraussetzung ist, dass der Arbeitnehmer Zugang zu den Dokumenten bekommt und diese bei Bedarf speichern und ausdrucken kann.
- Außerdem muss der Arbeitgeber sicherstellen, dass der Arbeitnehmer den Empfang des Dokuments bestätigt.
- Auch Arbeitszeugnisse können jetzt in digitaler Form erstellt und übermittelt werden.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Befristungen von Arbeitsverhältnissen für Rentner

- Durchschnittsalter der Verwalterbranche liegt Ende 2023 bei über 50 Jahren.
- Mit der Einführung von § 41 SGB VI Abs. 2 wird eine Ausnahme vom bisher geltenden
- Schriftformerfordernis des § 14 Abs. 4 des Teilzeit und Befristungsgesetzes (TzBfG) geschaffen.
- Diese betrifft Befristungen, die eine Beendigung des Arbeitsverhältnisses zum Ziel haben, wenn die Regelaltersgrenze erreicht wird.
- Für befristete Arbeitsverhältnisse, die Arbeitgeber mit Rentenempfängern schließen, genügt eine Vereinbarung in Textform.
- Für alle anderen Arten von Befristungen bleibt das Schriftformerfordernis bestehen, da es weiterhin dem Schutz des Arbeitnehmers dient



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

4. Mietrechtliche Neuerungen



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Wohnraummietrecht: Widerspruch gegen Kündigung jetzt in Textform möglich

- Zukünftig können Mieter im Falle eines Härtefalls einer Kündigung ganz einfach in Textform widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.
- Bislang war hierfür die Schriftform erforderlich.
- Änderung betrifft insbesondere die Regelung des § 574b BGB, die nun so angepasst wird, dass der Widerspruch gegen eine Kündigung künftig unkomplizierter erfolgen kann, z.B. per EMail.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Entfallendes Schriftformerfordernis im Gewerberaummietrecht

- Bislang waren gewerbliche Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr an die Schriftform gebunden (§ 550 BGB).
- Bedeutete, dass alle Vertragsparteien den Vertrag eigenhändig unterschreiben mussten
- In der Praxis oftmals umständlich, zeitaufwendig und nicht zuletzt hinderlich für eine effiziente digitale Abwicklung.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Entfallendes Schriftformerfordernis im Gewerberaummietrecht

- Wurde die Schriftform missachtet, führte das in der Konsequenz dazu, dass die Verträge als auf unbestimmte Zeit geschlossen galten.
- Gesetzgeberische Ziel dabei war, dass sich Immobilienkäufer über die auf ihn übergehenden Verpflichtungen informieren konnte, die Parteien vor der unbedachten Eingehung übermäßig langer Bindung gewarnt werden sollten und, dass die Beweisbarkeit langfristiger Abreden zwischen den Parteien gewahrt wurde.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Entfallendes Schriftformerfordernis im Gewerberaummietrecht

- Nunmehr genügt es, wenn der Vertrag in lesbarer Form auf einem dauerhaften Datenträger, wie beispielsweise einer E-Mail, einem USB-Stick oder einer Cloud-basierten Plattform, festgehalten wird.
- Die eigenhändige Unterschrift ist nicht mehr zwingend erforderlich.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Textform im Detail: Voraussetzungen und Besonderheiten

Lesbare Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger:

Der Mietvertrag muss in einer Form vorliegen, die ein dauerhaftes Lesen ermöglicht. Geeignete Datenträger sind neben E-Mails und USB-Sticks auch CDs, DVDs, Festplatten und Cloud-Speicher.

Nennung der Person des Erklärenden:

Der Mietvertrag muss eindeutig erkennen lassen, wer die Erklärung abgegeben hat. Dies kann durch die Angabe des Namens im Vertragstext oder in der E-Mail-Signatur erfolgen. Ob auch die Vertretungsverhältnisse im Detail offengelegt werden müssen, ist noch nicht abschließend geklärt.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Textform im Detail: Voraussetzungen und Besonderheiten

Erkennbarkeit des Abschlusses der Erklärung:

Der Mietvertrag muss einen klaren Abschluss haben.

Dies kann durch eine Grußformel, eine Datierung oder eine elektronische Signatur erreicht werden.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Vorteile des Textformerfordernisses

Flexibilität und Effizienzsteigerung:

Der Vertragsschluss wird deutlich flexibler und effizienter gestaltet. Vertragsparteien können Mietverträge nun auch online oder per E-Mail abschließen, ohne aufwendige Unterschriftsprozesse.

Fortschritt durch Digitalisierung:

Die Neuregelung trägt dem digitalen Wandel Rechnung und ermöglicht eine nahtlose Integration von Mietverträgen in digitale Geschäftsprozesse.

Reduzierung von Formfehlern:

Die Gefahr von Formverstößen und daraus resultierenden Kündigungen wird minimiert.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Herausforderungen und offene Fragen:

Geringere Beweiskraft:

- Im Vergleich zur Schriftform hat die Textform eine geringere Beweiskraft.
- Im Streitfall kann es schwieriger sein, die Echtheit und den Inhalt des Vertrages zu beweisen.
- Wer in Zukunft bei einem Rechtsstreit Forderungen aus einem Mietverhältnis, wie beispielsweise Mietzahlungen, geltend machen möchte, ohne dabei die gesetzlich vorgeschriebene Schriftform einzuhalten, muss im Zweifelsfall auf ergänzende Nachweise außerhalb des Vertragsdokuments zurückgreifen.
- Solche Belege können sich beispielsweise aus bereits erfolgten Mietzahlungen im Rahmen einer Klage ergeben.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Herausforderungen und offene Fragen:

Eingeschränkte Warnfunktion:

Die Warnfunktion der Schriftform, die vor unbedachten langfristigen Bindungen schützen soll, wird durch die Textform nur bedingt erfüllt.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Herausforderungen und offene Fragen:

Unklare Detailregelungen:

- Der Gesetzgeber hat in § 126b BGB bewusst keine speziellen Vorgaben zum Vertragsabschluss aufgenommen, da diese entbehrlich erscheinen.
- Eine analoge Herabstufung erfolgte 2021 für Honorarvereinbarungen nach § 7 Abs. 1 HOAI.
- Hier genügt es, wenn Angebot und Annahme jeweils für sich die Textform erfüllen.
- Angewandt auf das gewerbliche Mietrecht bedeutet das, dass eine Partei den finalen Vertragstext mit eingescannter Unterschrift per E-Mail versendet (Angebot) und die andere Partei diesen ausdruckt, unterzeichnet und den Scan der unterschriebenen Fassung per E-Mail zurücksendet (Annahme).



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Wichtiger Praxishinweis:

Trotz der Umstellung auf die Textform bleibt der materielle Umfang des § 550 BGB unverändert.

Alle wesentlichen Vertragsbestandteile, wie Mietgegenstand, Miethöhe, Laufzeit und Vertragsparteien, müssen weiterhin im Vertrag festgehalten werden.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Übergangsregelungen und Heilung von Formfehlern

- Ab dem 1.1.25 gilt eine Übergangsregelung gemäß Art. 229 § 70 Abs. 1 EGBGB.
- Mietverhältnisse, die vor diesem Datum abgeschlossen wurden und einen Schriftformfehler aufweisen, können noch bis zum 1. Januar 2026 wegen dieses Verstoßes gekündigt werden.
- Nach Ablauf dieser Frist wird davon ausgegangen, dass alle Parteien, insbesondere Erwerber, über die geänderten Rechtsfolgen informiert sind und ausreichend Zeit hatten, sich darauf vorzubereiten.
- Eine Kündigung wegen eines Schriftformfehlers ist danach nicht mehr möglich.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Übergangsregelungen und Heilung von Formfehlern

- Ab dem 1. Januar 2025 können Mietverhältnisse jedoch in Textform geändert werden.
- Diese Änderungen können nicht mehr wegen eines Schriftformfehlers, sondern nur noch wegen eines Verstoßes gegen das Textformerfordernis gekündigt werden.
- Dadurch können auch Mietverträge, die vor dem 1. Januar 2025 einen Schriftformfehler aufwiesen, durch eine nachträgliche Änderung in Textform "geheilt" werden, es sei denn, es wurde eine Schriftformklausel vereinbart, die dies ausschließt.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Offene Fragen?

Bitte abonnieren Sie den IVV-Newsletter – erscheint einmal wöchentlich, vollkommen kostenfrei, einfach abbestellbar.

www.ivv-magazin.de/newsletter

Frau Eckert-Rinallo informiert Sie gerne persönlich, falls Gesetzesänderungen eintreten, die für das behandelte Thema wichtig sind.

www.eckert-rinallo-education.com

oder scannen Sie den QR-Code.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bitte beantworten Sie im Anschluss noch ein paar Fragen!
Ihr Feedback hilft uns, unser Angebot für Sie und alle
anderen Interessenten zu verbessern.

Vielen Dank!

Weitere Online-Seminare unter:
www.ivv-magazin.de/online-seminare

**IVV immobilien
vermieten & verwalten**

Das Magazin für
die Wohnungswirtschaft

Redaktion
Am Friedrichshain 22

10407 Berlin
Tel. 030 42151-336

ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de

OnlineSeminareLive

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV immobilien vermieten & verwalten

Testen Sie zwei Ausgaben IVV und 60 Tage digitaler Zugang



Jetzt anfordern:
www.ivv-magazin.de/magazin/abonnement

**IVV Immobilien
Vermieten & Verwalten**
ist das praxisorientierte
Magazin für die
Wohnungswirtschaft

Themen:
Immobilien-Management,
Modernisierung, Sanierung,
Instandhaltung/Neubau,
Gebäude- und Heiztechnik

Aktuelle Trends, Produkte und
Branchenentwicklungen

Sonderteil
Rechtsprechung KOMPAKT
in jeder Ausgabe,
Alle rechtlichen Aspekte
und aktuellen Urteile